

Zernsdorf

# KAPITALANLAGE - Neuwertige Wohnanlage mit 8 Doppelhaushälften 4,65 % Brutto-Rendite

Property ID: 25206030-KAP



PURCHASE PRICE: 2.790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 632 m<sup>2</sup> • ROOMS: 24 • LAND AREA: 4.500 m<sup>2</sup>

Property ID: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

## At a glance

Property ID	25206030-KAP	Purchase Price	2.790.000 EUR
Living Space	ca. 632 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 4,5% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Like new
Rooms	24	Construction method	Solid
Bedrooms	16	Rentable space	ca. 632 m <sup>2</sup>
Bathrooms	16	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2021		
Type of parking	8 x Outdoor parking space		

Property ID: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	38.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.07.2031	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

## The property



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Property ID: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

## A first impression

KAPITALANLEGER aufgepasst!

Im Herzen von Zernsdorf, nahe am Krüppelsee gelegen, wurde 2021 eine gepflegte Wohnanlage auf einem ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Areal errichtet.

Diese ansprechende Wohnanlage, die in sich geschlossen ist, bietet für 8 Familien ein zu Hause.

Errichtet wurden 4 baugleiche Doppelhäuser, welche jeweils als Haushälften vermietet sind. Insgesamt sind 8 hochwertige Wohneinheiten in einer ansprechenden Lage entstanden.

Das Areal ist komplett eingefriedet und nur die Bewohner dieser Anlage und deren Gäste, haben Zutritt zu den Häusern und Stellplätzen. Die gesamte Grundstücksfläche besteht aus zwei real geteilten Flurstücken. Somit ist es möglich, jedes Doppelhaus auch einzeln zu verkaufen. Aktuell ist der Eigentümer nur an einem Gesamtverkauf interessiert.

Die Doppelhäuser wurden in massiver Bauweise errichtet. Jede Haushälfte hat ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über 3,5 Zimmer, einem Master-Bad, einem Gäste-WC, einer Terrasse im Erdgeschoss und zwei Balkonen im Obergeschoss. Über den Flur im Erdgeschoss gelangt man in ein Gäste Zimmer, das Wohnzimmer mit offenem Küchen- und Essbereich und einem Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss.

Die Doppelhaushälften sind mit hochwertigen Einbauküchen, inklusive aller elektrischen Geräte, versehen. Durch bodentiefe Fenster im gesamten Haus, sind alle Räumlichkeiten sehr offen und hell gestaltet, zu dem sind alle Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Rollläden ausgestattet.

Vom Wohnzimmer aus erreicht man über einen Austritt die Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Zimmer sowie das Masterbad. Das große Bad ist mit einer Glasdusche, einem Waschbecken und einer maßgefertigten Natursteinplatte (die sich auch im Gäste WC wiederfindet) versehen.

Die Effizienzklasse der Heizungen ist sehr gut (Klasse A+) und dadurch absolut sparsam. Die Heizungen können an heißen Tagen auf Kühlung umgestellt werden.

Die Wohnanlage war vom ersten Tag an durchgängig vermietet. Es gibt nach wie vor hohe Nachfragen auf diese Wohnungsgrößen.

Die Vermietung wurde durch VON POLL Immobilien Königs Wusterhausen durchgeführt.

Mieteinnahmen im Jahr Netto-Kalt: 129.660 €

Brutto-Rendite: 4,65 % = X-Faktor: 21,51

Die Wohnanlage wird durch eine Hausverwaltung bewirtschaftet und kostet für alle Häuser ca. 2400€ Netto/Jahr.

#### BEBAUUNGSPOTENTIAL:

Es liegt eine Baugenehmigung für eine hintere Bebauung von ca. 882 m<sup>2</sup> BGF in der Gebäudeklasse 3 vor. Es handelt sich um ein ehemaliges Bestandsgebäude, was neu für Wohnraum errichtet werden kann.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf. Ihre Ansprechpartnerin: Sylvia Maltz 0151-46744926

Property ID: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

## Details of amenities

### ERDGESCHOSS:

- Fußböden: Fliesen in den Bädern, Vinylparkett in den Wohnbereichen
- neuwertige Einbauküche inklusive aller elektrischen Geräte
- manuelle Rollläden im kompletten EG und OG
- Fußbodenheizung
- Terrasse
- 3-fach verglaste Fenster, Sicherheitsglas
- Beheizung erfolgt durch Split-Luft/Wasserpumpe

### OBERGESCHOSS:

- 2 Zimmer
- Masterbad mit Glasdusche und Waschtischanlage mit maßgefertigter Natursteinplatte
- Fußbodenheizung
- 2 Balkone, jeder Balkon hat ca. 2,4 m<sup>2</sup>

### DACHGESCHOSS:

- ausklappbare Raumspartreppe zum Dachgeschoss
- zusätzliche Nutzfläche für weitere Lagerzwecke

### AUSSENANLAGEN:

- die gesamte Grundstücksfläche besteht aus 2 real geteilten Flurstücken
- 2 PKW Stellplätze pro Wohneinheit lt. Baugenehmigung
- jedes Haus verfügt über einen Anschluss für eine E-Schnellladesäule
- diese können auf Wunsch angeschlossen werden
- Genehmigungen des Stromversorgers liegen für die E-Ladesäulen vor
- insgesamt 16 Stellplätze
- Gartenwasserzapfstellen 1 x zur Terrasse und 1 x am Eingangsbereich
- DNS-Net Glasfaser liegt an - bis Ende 2026 zahlt der Verkäufer den Anschluss

Property ID: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

## All about the location

### LAGE:

Zernsdorf ist ein Stadtteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg der Bundesrepublik Deutschland. Zernsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen.

### GEOGRAFIE:

Zernsdorf liegt südöstlich von Berlin, am Ufer von drei Seen. Der größte von diesen ist der Krüpelsee, der eigentlich ein breites Stück der Dahme ist. Die anderen beiden sind der Zernsdorfer Lankensee als Abfluss des Uckleyfließes und der Uckleysee.

### VERKEHR:

Durch die eigene Autobahnanschlussstelle 9 (Zernsdorf/Niederlehme) der Autobahn A 10/E30/E55 (Berliner Ring) ist es verkehrstechnisch optimal angebunden. Der Flughafen Berlin-Schönefeld in 20 km Entfernung wird momentan zum Flughafen Berlin Brandenburg ausgebaut. Im Süden befindet sich die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt/Oder. Östlich schließt der Segelfliegerdamm das Gebiet ab und führt direkt zur Autobahnauffahrt.

### SCHULEN:

Zernsdorf verfügt über eine Grundschule und einige KITAS. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in der Stadt Königs Wusterhausen, die durch regelmäßigen Busverkehr und Regionalverkehr erreicht werden kann.

### FREIZEIT/NATUR:

Die Stadtrandlage zu Berlin macht Zernsdorf zu einem beliebten Naherholungsgebiet, das im Sommer durch die vielen Gäste seine Einwohnerzahl fast verdoppelt. Zernsdorf bietet seinen Anwohnern hervorragende Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt ausreichend Badeseen, Radwege, Wanderwege, Reitwege und der Wassersportler kommt hier auch auf seine Kosten.

Property ID: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 38.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25206030-KAP - 15712 Zernsdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)